

## Kendala Perolehan Tanah Untuk Kegiatan Usaha Perseroan (Studi Kasus di Kabupaten Klaten)

Grace Cesar Asvini Partha<sup>1\*</sup>, Zil Aidi<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Kantor Notaris & PPAT Fransiska Prameisyati S.H. M.Kn. Kabupaten Klaten, Jawa Tengah

<sup>2</sup>Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro, Kota Semarang, Jawa Tengah

\*Parthashivananda32@gmail.com

### ABSTRACT

*The company understands the importance of land acquisition for the smooth operation of its business activities. However, in practical fieldwork, the company encounters several obstacles in acquiring land. The purpose of writing this journal article is to identify obstacles and efforts to resolve land rights acquisition issues for the company's operations in Klaten Regency. The research method employed is empirical juridical, focusing on the implementation of normative legal provisions in societal legal events. Research findings indicate that obstacles in land rights acquisition can be overcome through dedicated land acquisition for industrial zones. The primary challenge in acquiring land for the company's business activities is the extended process of obtaining Building Use Rights on behalf of the company and significant land price escalation.*

**Keywords:** *Company; Business Activity; Land Bank.*

### ABSTRAK

Perusahaan (perseroan) memahami pentingnya perolehan tanah untuk kelancaran kegiatan usahanya. Namun, dalam praktek lapangan, perusahaan menghadapi sejumlah kendala dalam mengakuisisi tanah. Tujuan dari penulisan artikel jurnal ini adalah untuk mengetahui kendala dan upaya menyelesaikan masalah perolehan hak atas tanah untuk kegiatan usaha perseroan di Kabupaten Klaten. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis empiris, yang berfokus pada implementasi ketentuan hukum normatif dalam peristiwa hukum masyarakat. Hasil penelitian menunjukkan bahwa kendala dalam perolehan hak atas tanah dapat diatasi dengan pengadaan tanah khusus untuk kawasan industri. Kendala utama dalam perolehan tanah untuk kegiatan usaha perseroan adalah lamanya proses perolehan Hak Guna Bangunan atas nama perseroan dan kenaikan harga tanah yang signifikan.

**Kata Kunci:** *Perseroan; Kegiatan Usaha; Bank Tanah.*

### A. PENDAHULUAN

Kabupaten Klaten terletak di antara dua kota besar, yaitu Kota Yogyakarta dan Kota Solo. Kabupaten Klaten memiliki lokasi yang strategis, sehingga banyak perusahaan (perseroan) yang tertarik untuk berinvestasi karena Kabupaten Klaten dapat dengan mudah mendistribusikan barang-barang yang diproduksi oleh perusahaan tersebut. Kebutuhan akan tanah untuk memenuhi kebutuhan perusahaan swasta dari tahun ke tahun semakin meningkat. Namun demikian, untuk memenuhi kebutuhan pembangunan tersebut sering kali terbentur oleh keterbatasan persediaan tanah yang ada. Hal ini nantinya dapat menimbulkan permasalahan di bidang pertanahan, seperti persaingan dalam mendapatkan sebidang tanah, kenaikan harga tanah yang terus meroket, atau sengketa dalam perolehan tanah.

Pengadaan tanah untuk kepentingan swasta (perusahaan/perseroan) berbeda dengan pengadaan tanah untuk kepentingan umum, baik dari segi peruntukan, manfaat, maupun tata cara perolehannya. Perbedaan ini timbul karena pihak yang memerlukan tanah bukanlah subjek yang memiliki hak yang sama dengan tanah yang diperlukan untuk pembangunan tersebut. Tujuannya lebih pada meraih keuntungan semata. Oleh karena itu, pengadaan tanah untuk kepentingan swasta berfokus pada tujuan memperoleh keuntungan semata, dengan dampak peruntukan dan manfaat yang terbatas hanya bagi pihak-pihak tertentu, bukan untuk masyarakat umum. Ini berarti bahwa tidak semua orang dapat merasakan manfaat dari pembangunan tersebut, melainkan hanya orang-orang yang memiliki kepentingan khusus. (Ramadhani, Effendy, & Qamariyanti, 2019).

Perolehan tanah untuk kegiatan usaha menjadi hal yang sangat penting bagi perusahaan (perseroan) guna menjalankan operasionalnya. Namun, dalam praktek lapangan, perusahaan seringkali menghadapi kendala dalam mengakuisisi lahan tersebut. Sesuai dengan ketentuan, perseroan diperbolehkan memiliki tanah dengan status Hak Guna Bangunan. Pasal 3 ayat (3) Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 1994 mengatur bahwa:

"Perolehan tanah melalui penyerahan atau pelepasan hak dilakukan apabila tanah yang dibutuhkan dimiliki dengan Hak Milik atau hak lain yang tidak sesuai dengan jenis hak yang diperlukan oleh perusahaan untuk kegiatannya. Jika diperlukan Hak Guna Bangunan, maka perusahaan dapat mengubah hak atas tanah tersebut menjadi Hak Guna Bangunan sesuai ketentuan dalam keputusan ini."

Perolehan tanah untuk kegiatan usaha menjadi hal yang sangat penting bagi perusahaan (perseroan) dalam menjalankan operasionalnya, dan dapat dilakukan melalui dua cara yaitu

- Merubah status Hak Milik menjadi HGB atau HGU sebelum pindah hak lewat jual beli.
- Pelepasan hak oleh Pemilik, diikuti permohonan kembali dengan status HGB atau HGU sesuai peruntukan. Perseroan memberi uang pengganti sesuai kesepakatan sebelum pelepasan hak.

Kendala yang muncul dalam proses perolehan tanah yang ingin dialihkan oleh perusahaan adalah sebagai berikut:

- Tanah tersebut belum pernah didaftarkan sebelumnya (dalam bentuk kepemilikan berupa Surat Keterangan C);
- Status kepemilikan tanah berupa Surat Keterangan C atau Hak Milik membutuhkan proses turun waris yang rumit, di mana semua ahli waris harus sepakat untuk melakukan peralihan hak;
- Tanah tersebut masih berupa lahan basah (sawah), sehingga perlu dilakukan perubahan fungsi tanah (alih fungsi lahan) agar bisa digunakan untuk kegiatan usaha perusahaan;
- Proses perolehan tanah melibatkan perantara calo tanah, yang menyebabkan harga tanah menjadi mahal.

Kerangka teori adalah gambaran yang berfungsi sebagai penopang dalam penelitian, membantu penulis dalam menyusun artikel penelitian ini agar tidak menyimpang dari topik utama.

Kerangka teori juga dapat membantu mempermudah penulis memahami variabel yang membentuk suatu karya ilmiah. Teori yang diterapkan dalam penulisan artikel jurnal ini adalah teori efektivitas hukum. Menurut Soerjono Soekanto, ada lima faktor dalam teori efektivitas hukum yang mempengaruhi pelaksanaan hukum yaitu: a. Faktor hukum itu sendiri; b. Faktor penegak hukum, yaitu pihak yang membuat dan menerapkan hukum; c. Faktor sarana dan fasilitas yang mendukung penegakan hukum; d. Faktor masyarakat, lingkungan di mana hukum diterapkan; e. Faktor budaya, cipta dan rasa yang mendasari interaksi manusia.

Efektivitas hukum digunakan sebagai pembanding antara rencana dan proses yang dilakukan dengan hasil yang dicapai. Oleh karena itu, untuk menilai keberhasilan suatu program, perlu menggunakan kriteria atau ukuran-ukuran efektivitas. Dengan demikian, efektivitas hukum menjadi salah satu penyebab terjadinya perubahan dalam peraturan. Dengan adanya peraturan yang mengatur perolehan tanah untuk kegiatan usaha perseroan, akan mendorong terciptanya efektivitas hukum.

Artikel jurnal yang berjudul Kendala Perolehan Tanah Untuk Kegiatan Usaha Perseroan, yang ditulis oleh penulis, adalah sebuah publikasi yang dapat dipertanggungjawabkan dalam keasliannya. Penulis akan melakukan perbandingan artikel ini dengan beberapa penelitian atau jurnal lainnya untuk membuktikan hal ini. Pertama, penelitian yang berjudul "Perolehan Tanah BUMN Berbadan Hukum PT (Persero) Tbk." Penelitian ini ditulis oleh Firman Muntaqo dan membahas mengenai kajian keselarasan peraturan perundangan dalam pengadaan/perolehan tanah untuk BUMN yang memiliki status PT (Persero) Tbk. Tujuannya adalah untuk mencari kejelasan hukum terkait perolehan tanah oleh PT (Persero) Tbk sebagai bagian dari kegiatan bisnisnya dan dalam konteks penerapan *Good Corporate Governance* (GCG). Penelitian ini juga mengevaluasi kendala dan alternatif bagi PT (Persero) Tbk dalam perolehan tanah sebagai bagian dari operasinya dalam rangka menerapkan GCG. Selain itu, penelitian ini juga mengusulkan alternatif pengaturan, entitas hukum yang ideal, dan transaksi perolehan tanah yang sesuai untuk PT. (Persero) Tbk. (Muntaqo, 2022).

Penelitian kedua berjudul Jual Beli Aset Perseroan Terbatas; Kajian Putusan Nomor 778 K/Pdt/2021. Penelitian ini dikompilasi oleh Yati Nurhayati, dengan menyoroti ketidaksesuaian pertimbangan hukum dalam Putusan Nomor 778 K/Pdt/2021 terkait transaksi jual beli aset perusahaan PT. TH, khususnya dalam perolehan tanah seluas 3.023 m<sup>2</sup> di Desa Kalirungkut. Penelitian ini menelaah pertimbangan hakim dalam putusan majelis hakim terkait kasus jual beli aset perseroan dalam Putusan Nomor 778 K/Pdt/2021, yang mempertegas putusan banding dan putusan pengadilan negeri. Dalam analisis ini, tampak bahwa pertimbangan hakim terkesan kurang tepat karena hanya berlandaskan pada Pasal 1320 KUHPerdara, tanpa mempertimbangkan

ketentuan dalam Undang-Undang Perseroan sebagaimana diamanatkan dalam Undang-Undang 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas. Selain itu, putusan hakim juga dianggap mengabaikan fakta bahwa transaksi jual beli aset perusahaan dilakukan oleh seseorang yang tidak terdaftar sebagai direktur utama dan oleh karena itu tidak memiliki kewenangan mewakili PT. TH. Dalam Putusan Nomor 778 K/Pdt/2021, dijelaskan bahwa perjanjian tersebut dinyatakan sah karena terpenuhi unsur kesepakatan dan tidak ada paksaan (*dwang*), penipuan (*bedrog*), atau kesalahan (*dwaling*); atau karena sebagian pembayaran telah terjadi. Namun, dalam argumennya, hakim tidak mendalami secara teliti syarat-syarat sah perjanjian lain yang diatur oleh Pasal 1320 KUHPerdata, seperti yang tercermin dalam akta perjanjian pengikatan jual beli dan dokumen pendukung lainnya (Nurhayati, 2022).

Berdasarkan penelitian yang telah diuraikan di atas, meskipun memiliki tema yang sama dengan jurnal ini, terdapat perbedaan dalam fokus pembahasan. Jurnal ini lebih menekankan pada kendala perolehan tanah untuk kegiatan usaha perseroan dan upaya yang dilakukan untuk menangani masalah perolehan hak atas tanah untuk kegiatan usaha perseroan. Karena adanya perbedaan dalam topik pembahasan dengan penelitian sebelumnya, maka jurnal ini memiliki keaslian yang dapat diakui dan dipertanggungjawabkan.

Dengan latar belakang permasalahan di atas, maka dari itu penulis membuat suatu rumusan masalah yang akan dibahas dalam artikel jurnal ini, yaitu: 1. Apa yang menjadi kendala dalam perolehan hak atas tanah untuk kegiatan usaha perseroan di Kabupaten Klaten?; dan 2. Apa upaya yang dapat dilakukan untuk menyelesaikan masalah perolehan hak atas tanah untuk kegiatan usaha perseroan di Kabupaten Klaten?

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengidentifikasi kendala dalam perolehan hak atas tanah untuk kegiatan usaha perseroan di Kabupaten Klaten serta untuk menemukan solusi atau upaya yang dapat diambil guna menyelesaikan masalah perolehan hak atas tanah tersebut di Kabupaten Klaten.

## **B. METODE PENELITIAN**

Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan artikel jurnal ini adalah yuridis empiris. Penelitian hukum empiris dilakukan dengan mengumpulkan data secara langsung dari responden dan narasumber sebagai data utama, didukung oleh data-data sekunder. Jenis penelitian ini dilaksanakan dalam situasi atau keadaan nyata dalam masyarakat, bertujuan untuk mengidentifikasi dan menemukan fakta-fakta dan informasi yang diperlukan. Setelah data dan informasi terkumpul, langkah berikutnya adalah mengidentifikasi masalah yang pada akhirnya diarahkan menuju pemecahan atau penyelesaian masalah (Benuf & Azhar, 2020).

Jenis dan sumber data yang digunakan dalam penulisan jurnal ini meliputi sumber hukum primer berupa Keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 1994 tentang Tata Cara Perolehan Tanah Bagi Perusahaan Dalam Rangka Menanam Modal, sumber hukum sekunder yang diperoleh melalui studi kepustakaan meliputi hasil penelitian, jurnal, dan pendapat hukum terkait dengan judul jurnal ini, serta bahan hukum tersier berupa kamus besar dan media elektronik lainnya. Teknik pengumpulan data yang diterapkan dalam penulisan jurnal ini mencakup data primer yang diperoleh melalui kuisioner dan wawancara, serta data sekunder yang diperoleh melalui studi kepustakaan dari sumber-sumber seperti peraturan perundang-undangan, buku-buku, pendapat hukum, dan hasil penelitian. Metode analisis data yang digunakan dalam penulisan jurnal ini adalah analisis kualitatif, di mana analisis data didasarkan pada pemahaman, pengkajian, dan pengelolaan informasi yang terkumpul melalui survei terhadap responden, wawancara dengan narasumber, dan penelitian kepustakaan.

### **C. HASIL DAN PEMBAHASAN**

#### **1. Kendala Perolehan Hak Atas Tanah Untuk Kegiatan Usaha Perseroan di Kabupaten Klaten**

Kabupaten Klaten, yang terletak di Provinsi Jawa Tengah, berfungsi sebagai jalur lintas vital antara Kota Yogyakarta dan Kota Solo. Letak geografis yang strategis ini menjadi daya tarik bagi perusahaan (perseroan) yang berminat berinvestasi, karena kemudahan transportasi yang mendukung distribusi hasil produksi dan pasokan bahan baku, serta harga tanah yang masih terjangkau untuk kegiatan usaha. Perusahaan memerlukan lahan untuk membangun fasilitas produksi, gudang penyimpanan barang, serta operasi komersial lainnya. Kawasan industri di Kabupaten Klaten, termasuk daerah Kecamatan Prambanan, telah ditetapkan sebagai Kawasan Peruntukan Industri berdasarkan Pasal 9 Peraturan Daerah Kabupaten Klaten Nomor 10 Tahun 2021 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Klaten Tahun 2021-2041. Total luas kawasan peruntukan industri di Kabupaten Klaten mencapai 1.690 hektar. Upaya penataan ruang wilayah ini bertujuan untuk menciptakan lingkungan yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan, dengan fokus pada sektor pertanian, industri, dan pariwisata dalam pembangunan.

Penggunaan tanah adalah bentuk kegiatan yang melibatkan pemanfaatan atau pengusahaan tanah untuk tujuan mendapatkan manfaat (Mustofa, & Suratman, 2013). Kebijakan pertanahan bertujuan untuk mencapai tiga hal yang saling melengkapi, yaitu efisiensi dan pertumbuhan ekonomi, keadilan sosial, serta pelestarian lingkungan dan pola penggunaan tanah yang berkelanjutan. Dalam mencapai efisiensi, berbagai pendekatan dapat diambil dengan berfokus pada urgensi, konsistensi, dan risiko (Aditya, Pongkorung & Lambonan, 2020).

Lokasi penelitian ini dilakukan di desa Kemudo dan desa Sanggrahan, Kecamatan Prambanan. Responden yang diwawancarai meliputi staf Humas PT. Hartono Istana Teknologi (disingkat PT. HIT), PT. Indonesia Green Packaging Internasional Klaten (disingkat PT. IGP Klaten), pemilik tanah sebelum beralih hak kepada kedua perusahaan tersebut, serta beberapa pejabat Notaris/PPAT di Kabupaten Klaten sebagai narasumber. Melalui wawancara dengan responden, penelitian ini mengidentifikasi kendala-kendala yang dihadapi oleh perusahaan dalam memperoleh tanah untuk kegiatan usahanya. Informasi tentang hambatan-hambatan ini diperoleh melalui wawancara yang fokus pada hal-hal terkait seperti: a. Status kepemilikan tanah (letter C, Hak Milik); b. Kondisi tanah awal (pertanian, non pertanian); c. Cara mendapatkan tanah (jual beli, pelepasan hak); dan d. Proses peralihan hak ataupun permohonan hak menjadi status tanah Hak Guna Bangunan atas nama perusahaan (perseroan).

Hasil wawancara dengan responden dapat dijabarkan sebagai berikut: a. Beberapa bidang tanah status kepemilikan tanahnya masih berupa letter C (belum didaftarkan). Kondisi tanah masih berupa tanah pertanian yang masih aktif sehingga diperlukan proses alih fungsi tanah dari tanah pertanian menjadi tanah non pertanian. Proses pengeringan (*cropping*) dilakukan untuk per bidang tanah, sementara kebutuhan tanah minimal yang diperlukan perusahaan terdiri dari beberapa bidang tanah yang pemiliknya berbeda-beda. Proses Pendaftaran Tanah pertama kali membutuhkan waktu kurang lebih setahun. Demikian juga proses pengeringan membutuhkan waktu kurang lebih 3-6 bulan; b. Beberapa bidang tanah status kepemilikan tanahnya sudah status Hak Milik (sudah didaftarkan). Keadaan tanah awal berupa tanah basah (sawah) yang masih produktif sehingga diperlukan proses alih fungsi tanah dari tanah pertanian menjadi tanah non pertanian. Proses pengeringan (*cropping*) dilakukan untuk per bidang tanah, sementara kebutuhan tanah minimal yang diperlukan perusahaan terdiri dari beberapa bidang tanah yang pemiliknya berbeda-beda; c. Beberapa bidang tanah memerlukan proses turun waris terlebih dahulu sebelum dilakukan jual beli atau pelepasan hak. Untuk melakukan jual beli atau pelepasan hak diperlukan persetujuan seluruh ahli waris. Beberapa kondisi diketahui bahwa tanah yang harus turun waris para ahli warisnya berdomisili tersebar sampai di luar pulau Jawa. Proses turun waris dan persetujuan seluruh ahli waris memerlukan waktu yang relatif lama untuk mengumpulkan tandatangan seluruh ahli waris. Proses Turun Waris yang dilakukan tidak sebagaimana mestinya (ada ahli waris yang ditinggalkan/tidak dimintakan persetujuannya) akan menjadi masalah di kemudian hari; dan d. Hampir semua tanah yang diperoleh oleh perseroan lewat pihak ketiga (calo). Praktek calo tanah menyebabkan harga tanah yang diperoleh menjadi mahal (jauh melebihi harga NJOP bahkan diatas rata-rata harga pasaran di lokasi yang bersangkutan). Calo tanah dalam proses jual beli akan memasang harga tinggi untuk mendapatkan keuntungan yang sebanyak-banyaknya. Keempat

kendala tersebut harus dilewati oleh perseroan dalam rangka memperoleh tanah guna kegiatan usaha perseroan di luar pengurusan izin lokasi.

Mengenai izin lokasi, berdasarkan keterangan dari PT. IGP Klaten, perolehan tanah untuk kegiatan usaha dilakukan pada tahun 2010. Proses perolehan tanah oleh PT. IGP melibatkan pelepasan hak melalui akta pelepasan hak yang dibuat di hadapan seorang Notaris. Perseroan memberikan kompensasi yang sesuai kepada pemilik tanah sebagai imbalan atas pelepasan hak tersebut, sesuai kesepakatan antara PT. IGP dan pemilik tanah. Setelah itu, tanah yang telah dilepaskan haknya kembali menjadi kepemilikan negara, dan PT. IGP mengajukan permohonan untuk mengubah status hak tanah tersebut menjadi Hak Guna Bangunan (HGB) untuk keperluan usaha selanjutnya.

Untuk tanah yang masih digunakan sebagai lahan pertanian, perlu dilakukan proses pengeringan terlebih dahulu agar dapat diubah menjadi lahan non pertanian. Langkah ini akan menghasilkan Izin Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah (IPPT) bersama dengan Pertimbangan Teknis Pertanahan (PTP). PTP yang telah disetujui oleh Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Tengah dan BPN RI menjadi dasar untuk mengajukan Izin Lokasi. Setelah perusahaan memperoleh Izin Lokasi, mereka dapat mengajukan permohonan Hak Guna Bangunan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten. Proses pengurusan izin lokasi melibatkan langkah-langkah hingga tingkat pusat. Dengan Izin Lokasi yang sudah diperoleh, perusahaan dapat mengajukan permohonan untuk memperoleh hak atas tanah (Hak Guna Bangunan).

Sementara itu, PT. HIT menyatakan bahwa perolehan tanahnya untuk kegiatan usaha terjadi pada tahun 2020. Perolehan tanah oleh PT. HIT dilakukan melalui pelepasan hak dengan pembuatan akta pelepasan hak yang dilakukan di hadapan seorang Notaris. Perseroan memberikan uang pengganti yang sesuai dengan kesepakatan kepada pemilik tanah. Setelah tanah tersebut dilepaskan haknya dan dikembalikan kepada negara, PT. HIT mengajukan permohonan status hak kembali dengan menerapkan status Hak Guna Bangunan.

Untuk tanah yang masih merupakan lahan pertanian, maka perlu dilakukan proses pengeringan terlebih dahulu untuk mengubah fungsi tanah dari pertanian menjadi non pertanian. Melalui proses ini, akan diberikan Izin Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah bersama dengan Pertimbangan Teknis Pertanahan (IPPT). Pertimbangan Teknis Pertanahan untuk persetujuan atau penolakan Izin Lokasi diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten, sedangkan Pemberian Izin Penggunaan Pemanfaatan Tanah diterbitkan oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Klaten. Setelah diberikan Izin Penggunaan Pemanfaatan Tanah, Izin Lokasi yang diajukan oleh perseroan melalui OSS dapat berlaku efektif.

Setelah Izin Lokasi berlaku efektif dalam OSS, perseroan baru dapat mengajukan permohonan hak atas tanah (Hak Guna Bangunan) melalui Kantor Pertanahan.

Proses perolehan hak yang dijalankan oleh kedua perseroan tersebut, melalui pelepasan hak yang kemudian diusulkan hak kembali, telah sesuai dengan ketentuan yang tertuang dalam Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 1994 mengenai Tata Cara Perolehan Tanah Bagi Perusahaan dalam Rangka Penanaman Modal. Penting untuk ditegaskan bahwa pelepasan hak atas tanah tidak secara langsung mengalihkan hak tanah dari mantan pemegang hak kepada pihak lain yang memberikan kompensasi. Sebaliknya, hak atas tanah tersebut dinyatakan tidak berlaku lagi dan kembali menjadi kepemilikan tanah negara. Meskipun demikian, dalam praktiknya, proses pelepasan hak hanya terjadi ketika terdapat kepentingan yang mendasar terhadap tanah tersebut. Oleh karena itu, tanpa adanya musyawarah antara pemegang hak atas tanah dan pihak yang membutuhkan tanah, maka proses pelepasan hak tidak akan terjadi. Aturan yang diatur dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 131 ayat (3) huruf a, menyatakan bahwa pencabutan hak atas tanah diakui melalui akta notaris atau surat keterangan yang dibuat di hadapan dan disaksikan oleh Camat setempat atau Kepala Kantor Pertanahan. Ketika akta pelepasan hak atas tanah dibuat di hadapan Notaris, dokumen tersebut tidak hanya mencantumkan informasi mengenai pihak yang melepaskan hak, tetapi juga mencatat informasi mengenai pihak yang memberikan kompensasi sebagai pihak yang memiliki prioritas hak untuk mengajukan permohonan hak atas tanah yang baru (Ariesnita, 2018).

Izin lokasi merupakan persyaratan yang perlu dipenuhi oleh pelaku usaha yang akan memperoleh tanah dalam rangka penanaman modal dengan tujuan mengarahkan dan mengendalikan pelaku-pelaku usaha dalam memperoleh tanah mengingat penguasaan tanah harus memperhatikan kepentingan masyarakat banyak dan penggunaan tanah harus sesuai dengan rencana tata ruang yang berlaku dan dengan kemampuan fisik tanah tersebut.<sup>5</sup> Pelaku usaha diberikan jangka waktu tertentu untuk melakukan perolehan tanah sebagai lokasi usahanya. Izin lokasi memberikan kepastian hukum untuk kegiatan perolehan tanah, namun instrumen ini tidak berarti pelaku usaha langsung dapat melakukan kegiatan usahanya di atas tanah yang sudah diberikan izin lokasi (Hastuti, 2020).

Proses perolehan Izin Lokasi untuk dapat mengajukan permohonan hak oleh perusahaan, antara 2 (dua) perusahaan tersebut terdapat perbedaan alur proses yang signifikan. Alur proses yang dilalui oleh PT. HIT lebih singkat karena prosesnya cukup sampai di tingkat Kabupaten saja. Alur



proses sampai berlaku efektifnya Izin Lokasi dalam praktek tetap memerlukan waktu yang relatif lama karena pelaksanaan proses administrasi yang penyelesaiannya tidak selalu sesuai jadwal.

Keempat kendala yang telah diungkapkan oleh para responden di atas masih tetap menjadi tantangan yang perlu diatasi, dan diperlukan solusi agar proses pembangunan yang melibatkan perseroan dalam mendorong ekonomi pembangunan dapat berjalan tanpa hambatan. Perseroan tidak mampu mengatasi masalah ini sendirian tanpa dukungan dan campur tangan dari pemerintah dalam merancang peraturan yang tepat serta partisipasi aktif dari masyarakat pemilik tanah.

## **2. Upaya Untuk menyelesaikan Masalah Perolehan Hak Atas Tanah Untuk Kegiatan Usaha Perseroan di Kabupaten Klaten**

Pengadaan tanah untuk memastikan ketersediaan lahan tidak hanya mengandalkan dukungan dari pemerintah, tetapi juga mengharuskan partisipasi aktif masyarakat sebagai pemilik tanah. Konsep ini merujuk pada kolaborasi konkret antara pemerintah dan pemilik tanah untuk menyediakan tanah yang dibutuhkan dalam proses pembangunan. Tujuannya adalah agar masyarakat dengan sukarela bersedia melepaskan tanahnya, dengan memprioritaskan nilai-nilai sosial dan memperoleh manfaat yang sesuai (Danendra & Mujiburohman, 2022).

Perusahaan (perseroan) yang memerlukan tanah untuk mendukung pelaksanaan kegiatan usahanya sering menghadapi kendala dalam perolehan tanah. Hasil wawancara dengan responden mengungkapkan bahwa kendala tersebut meliputi waktu yang diperlukan untuk proses perolehan tanah dan biaya yang tinggi jika melibatkan praktik calo tanah. Proses perolehan tanah yang memakan waktu lama dapat mengganggu rencana pengembangan perusahaan (perseroan), sementara biaya yang tinggi akibat praktik calo tanah dapat mempengaruhi stabilitas keuangan perseroan. Biaya yang meningkat juga dapat mengakibatkan investasi yang tidak efisien, mengubah anggaran investasi semula menjadi tidak optimal. Untuk mengatasi hal ini, perseroan yang berperan dalam ekonomi dan pembangunan perlu menemukan solusi yang memungkinkan perolehan tanah dalam waktu singkat dan biaya terjangkau, sehingga efisiensi modal investasi dapat tercapai.

Keterangan yang diperoleh dari wawancara dengan responden (perseroan) terkait cara perolehan tanah yang efisien dan mendukung kegiatan usaha perseroan diharapkan sebagai upaya penyelesaian permasalahan perolehan tanah untuk perseroan sebagai berikut: a. Tersedianya suatu kawasan usaha (industri) yang terkelola secara profesional baik oleh pihak swasta ataupun pemerintah daerah setempat sedemikian hingga memungkinkan perseroan mendapatkan tanah dalam waktu yang relatif singkat. Pihak perseroan cukup melakukan peralihan hak atas tanah cukup dengan jual beli saja atau sewa. Proses peralihan ini tidak memerlukan waktu lama. Demikian juga halnya untuk pengurusan Izin Lokasi perseroan untuk kegiatan usaha tidak memerlukan proses lagi

karena kawasan tersebut sudah memiliki Izin Lokasi. Jadi perseroan mengikuti Izin Lokasi kawasan usaha (industri) tersebut. Perseroan dengan demikian dari sisi waktu mendapatkan efisiensi waktu yang berkaitan erat dengan jadwal kerja perseroan. Pada daerah kawasan industri, perseroan dapat memilih posisi tanah dan luasan tanah yang diinginkan untuk kegiatan usaha. Posisi tanah dan luasan tanah berpengaruh terhadap harga, akan tetapi harga yang ditawarkan oleh pihak pengelola kawasan sudah ada kepastian harganya. Dengan demikian juga diharapkan akan didapatkan harga perolehan tanah yang pasti dan wajar. Perseroan tidak perlu lagi berhadapan dengan calo tanah yang memasang harga tinggi dan tidak wajar. Kawasan usaha industri juga sudah dilengkapi dengan sarana prasarana yang terpadu yang dikelola oleh perusahaan pemilik kawasan usaha industri tersebut; dan b. Ketersediaan tanah oleh suatu badan yang dikelola oleh pemerintah yang sudah jelas peruntukannya sesuai dengan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) pemerintah daerah setempat. Perseroan berharap dengan adanya badan/lembaga dibentuk oleh pemerintah yang mengelola ketersediaan tanah untuk pembangunan akan memberi peluang yang lebih baik untuk memperoleh tanah dengan efisien dan juga harga tanah yang terjangkau untuk berbagai kalangan.

Harapan perseroan untuk mewujudkan kawasan usaha (industri) di Kabupaten Klaten adalah sangat realistis, namun hingga saat ini kawasan usaha (industri) tersebut belum ada. Perusahaan (perseroan) yang berkeinginan memperoleh tanah untuk kegiatan usahanya dalam kawasan industri di Kabupaten Klaten harus berupaya dengan sungguh-sungguh untuk mendapatkan tanah tersebut secara mandiri. Kawasan industri memiliki definisi sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 142 Tahun 2015 tentang Kawasan Industri, yaitu merupakan kawasan yang menjadi pusat kegiatan industri dengan fasilitas penunjang yang dikembangkan dan dikelola oleh Perusahaan Kawasan Industri. Perusahaan Kawasan Industri sendiri merupakan perusahaan yang bertanggung jawab atas pengembangan dan pengelolaan kawasan industri tersebut.

Izin yang harus dimiliki oleh perusahaan Kawasan Industri yang telah menyelesaikan persiapan Kawasan Industri siap pakai adalah Izin Tetap, yang diajukan dan diproses di Kementerian Perindustrian. Izin Tetap ini berlaku selama perusahaan kawasan industri tersebut masih menjalankan operasionalnya dan memiliki masa berlaku selama 30 tahun bagi Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN). Untuk memperoleh Izin Tetap ini, terdapat persyaratan-persyaratan yang harus dipenuhi, antara lain: (NSWi, 2018): a. Mengisi formulir Model PMK II sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Menteri Perindustrian No. 291/M/SK/10/1989; b. Rencana Tapak Parsial yang sudah disahkan oleh Pemerintah Daerah; c. Konfirmasi dari Kantor Pertanahan di Daerah bahwa tanah yang dimohonkan sudah dibebaskan dan bebas dari gugatan pihak lain; d. Rekomendasi AMDAL dan menyatakan bahwa yang bersangkutan akan melaksanakan segala kewajiban pengelolaan lingkungan seperti yang akan direkomendasikan dalam RKL/RPL yang

sudah disahkan oleh Komisi Pusat AMDAL Departemen Perindustrian; dan e. Bukti bahwa tanah yang dimohonkan secara fisik sudah dapat digunakan oleh perusahaan industri untuk mulai melakukan persiapan-persiapan pembangunan industrinya.

Sebagai contoh dalam rangka penyediaan tanah untuk industri, pemerintah telah mendirikan perusahaan-perusahaan yang bertujuan mengelola kawasan industri (*industrial estate*), seperti Jakarta *Industrial Estate* Pulo Gadung (JIEP) di Jakarta dan Surabaya *Industrial Estate* Rungkut (SIER) di Surabaya. Perusahaan-perusahaan ini melakukan pembelian dan akuisisi lahan mentah untuk diolah dan kemudian dijual kembali guna pembangunan pabrik atau fasilitas industri. Dalam upaya merangsang pertumbuhan sektor industri, Keputusan Presiden No. 53 tahun 1989 tentang Kawasan Industri memungkinkan pihak swasta juga dapat terlibat dalam pengelolaan kawasan industri.

Keseriusan pemerintah dalam pengembangan Kawasan Industri bukanlah hal yang mengejutkan, mengingat dampak positif dan manfaat yang dapat diperoleh dari pengembangan tersebut terhadap perkembangan lingkungan sekitarnya. Pengembangan Kawasan Industri membawa berbagai keuntungan, antara lain: a. Memacu pertumbuhan Ekonomi yang lebih tinggi; b. Kemudahan dalam hal penyediaan sarana infrastruktur yang diperlukan oleh pabrik-pabrik dalam melakukan produksinya; c. Membuka lapangan pekerjaan baru; d. Peningkatan pendapatan daerah melalui pajak daerah; dan e. Pemudahan pengelolaan lingkungannya (Purnasari & Darnawaty, 2019):.

Peran pemerintah sangat diperlukan untuk menarik minat investor mendirikan suatu kawasan industri yang nantinya juga akan menarik investor lainnya untuk melakukan kegiatan usaha di kawasan industri tersebut. Kawasan Peruntukan Industri sebagaimana ternyata dalam Peraturan Daerah Kabupaten Klaten Nomor 10 Tahun 2021 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Klaten Tahun 2021-2041 menyebar pada 23 kecamatan dengan luas total kawasan peruntukan industri 1.690 (seribu enam ratus sembilan puluh) hektar. Kawasan Peruntukan Industri ini tentunya merupakan peluang untuk membangun suatu kawasan industri di Kabupaten Klaten. Rencana Detail Tata Ruang Kabupaten Klaten terkait Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR) yang terintegrasi dengan OSS tentunya akan makin mempermudah peluang usaha penanaman modal di Kabupaten Klaten.

Ketersediaan tanah oleh suatu badan yang dikelola oleh pemerintah mulai muncul setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja dimana dalam pada Pasal 125 hingga pasal 135 terdapat pengaturan tentang Bank Tanah. Undang-Undang ini ditindaklanjuti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah dan Peraturan Presiden Nomor 113 Tahun 2021 tentang Struktur dan Penyelenggaraan Badan Bank Tanah. Peran

lain dari pemerintah di dalam pengaturan tanah, dengan peran yang minim ini pemerintah selalu tertinggal didalam hal penyediaan tanah untuk pembangunan. Urgensi dalam pembentukan bank tanah sebagai pengatur ketersediaan tanah (*land manager*) adalah karena semakin terbatasnya tanah yang tersedia untuk berbagai keperluan khususnya di bidang pembangunan. Di dalam penyediaan tanah untuk berbagai kepentingan pemerintah dalam pelaksanaannya selalu terkendala dengan ketentuan atau aturan yang berlaku pada birokrasi pemerintahan itu sendiri sehingga perolehan tanah yang diinginkan sering tertinggal dari perolehan oleh pihak-pihak swasta (Winati, Hidayat, & Lutfi, 2022).

Intensitas kebutuhan pembangunan yang semakin meningkat serta kondisi semakin terbatasnya ketersediaan tanah tersebut secara simultan berakibat pada semakin sulitnya optimalisasi pemanfaatan penggunaan tanah, khususnya bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum yang mengakibatkan terjadinya pertentangan kepentingan antar pihak atas sebidang tanah yang sama (Ganindha, 2016). Pengadaan tanah yang berbelit kemudian menjadikan hak dari pihak lain yakni pemerintah ataupun swasta yang lebih membutuhkan dan mampu memanfaatkan bidang tanah tersebut dengan segera menjadi tidak terpenuhi sehingga potensi kesejahteraan yang akan didapat menjadi tidak dapat terwujud. Saat ini Pemerintah perlu melihat pembangunan infrastruktur yang paling dibutuhkan masyarakat, berkaitan dengan jaminan ketersediaan lahan pembangunan, terlebih dengan kebutuhan masyarakat akan lahan yang terus meningkat dengan bertambahnya penduduk. Pembentukan suatu lembaga yang menangani pengadaan tanah menjadi sangat penting untuk menghindari terjadi ketimpangan ketersediaan tanah dengan upaya Pemerintah melakukan pembangunan.

Pada prakteknya, proses *land banking* akan berbeda pada setiap model pengembangan lahan seperti yang dijelaskan sebagai berikut (Pamungkas, 2018): a. Pada model pengembangan lahan publik komprehensif *land banking* dilakukan oleh pemerintah dengan mengakuisisi lahan sebesar-besarnya untuk kemudian dibangun infrastruktur dan properti. *Land banking* sampai pada tahap pengembangan lahan dan menjual properti. Tujuannya adalah untuk memastikan rencana tata ruang dan mendapatkan pemasukan pengganti biaya pembangunan infrastruktur. Namun bank lahan pada model ini membutuhkan modal yang besar; dan b. Pada model pengembangan lahan quasi publik, bank lahan hanya bekerja hingga penyediaan infrastruktur dan pematangan lahan. Karena proses pematangan ini pemerintah menjual lahan kepada swasta dengan menambah keuntungan secukupnya untuk mengganti biaya pematangan.

Konsep bank tanah pada dasarnya mengumpulkan tanah dari masyarakat, terutama yang tidak dimanfaatkan, dan tanah negara yang belum digunakan. Tanah-tanah ini dikumpulkan, dikembangkan, dan didistribusikan kembali sesuai rencana penggunaan tanah. Dengan demikian,

bank tanah berfungsi sebagai alat manajemen tanah untuk meningkatkan produktivitas melalui akuisisi tanah sebelum adanya kebutuhan mendesak, sehingga harga tanah tetap terjangkau. Dengan demikian, bank tanah melibatkan pengadaan sistematis terhadap tanah yang belum dimanfaatkan, terbengkalai, atau kosong dan memiliki potensi pengembangan. Pemerintah menggunakan bank tanah untuk mengamankan tanah untuk penggunaan masa depan dan menerapkan kebijakan tanah publik (Trisna & Sandela, 2021).

Kegiatan pembangunan yang dilakukan oleh pemerintah sebagai upaya untuk mencapai kesejahteraan masyarakat memerlukan dukungan yang memadai dalam bentuk ketersediaan tanah dan bangunan. Terkait dengan pengadaan tanah, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum menetapkan bahwa pemerintah dan pemerintah daerah bertanggung jawab untuk memastikan ketersediaan tanah bagi kepentingan umum serta pendanaannya. Dalam pelaksanaan pengadaan tanah, perlu memperhatikan beberapa aspek, seperti: a. Rencana tata ruang wilayah; b. Rencana pembangunan nasional/daerah; c. Rencana strategis; dan d. Rencana kerja setiap instansi yang membutuhkan tanah.

Sektor swasta diupayakan untuk memberikan kontribusi terhadap pertumbuhan ekonomi dan kesejahteraan masyarakat. Fakta menunjukkan bahwa kawasan industri, perumahan, rumah sakit, pusat perbelanjaan, pendidikan, dan berbagai wilayah bisnis lain yang dikelola oleh sektor swasta terus berkembang pesat. Ketersediaan tanah dan bangunan yang terbatas, penting untuk mengelola sumber daya ini secara optimal agar bisa memenuhi kebutuhan sektor publik yang berfokus pada kepentingan umum dan sektor swasta yang umumnya bersifat bisnis.

Berdasarkan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia (UUDNRI) Tahun 1945 dan Pasal 2 UUPA yang menegaskan peran penting Negara dalam pelaksanaan bank tanah menjadi dasar. Melihat pengalaman beberapa negara yang sukses menerapkan konsep land banking dalam manajemen pertanahan, konsep land banking memiliki potensi besar untuk diterapkan di Indonesia. Mengingat kerangka kelembagaan, bisnis, dan regulasi dalam land banking dapat bervariasi antara negara, diperlukan pengkajian yang mendalam untuk mengidentifikasi skema land banking yang paling sesuai dengan kebutuhan dan sistem hukum nasional kita (Sungkana, 2015).

Mempertimbangkan berbagai jenis bank tanah, penting bagi pemerintah untuk menjaga pengendalian harga pasar tanah dengan mendirikan bank tanah publik, bukan bank tanah swasta. Selain itu, penggunaan tanah harus selalu didasarkan pada rencana tata ruang yang telah disahkan. Dari perspektif tujuan bank tanah, terutama bank tanah publik, kegiatan tersebut bertujuan untuk mengendalikan kenaikan harga tanah. Tanah-tanah ini dikumpulkan terlebih dahulu sebelum digunakan, sehingga harganya tetap terkendali saat diakuisisi. Selain itu, tanah-tanah ini akan

melalui proses pematangan sebelum digunakan untuk pembangunan di masa depan. Penting juga untuk memastikan bahwa pembangunan yang dilakukan sesuai dengan peruntukannya dalam rencana tata ruang setempat (Mochtar, 2013).

Salah satu tujuan pembentukan lembaga Bank Tanah adalah untuk mengumpulkan tanah terlantar yang tidak memiliki pemilik yang jelas, sehingga tanah tersebut dapat dimanfaatkan oleh negara untuk kepentingan umum. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja menghasilkan tindak lanjut berupa Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah. Bank Tanah didirikan oleh pemerintah sebagai lembaga khusus yang bertujuan untuk memenuhi kebutuhan tanah secara efisien dan efektif. Bank Tanah memiliki peran dalam mengontrol harga tanah di pasar dan memastikan harga tanah setempat efisien dan rasional, sehingga tanah dapat diakses oleh berbagai kalangan. Lembaga Bank Tanah juga bertanggung jawab untuk mengintegrasikan kebijakan, strategi, implementasi, dan evaluasi di bidang pertanahan. Skema kerja Bank Tanah mencakup perencanaan ketersediaan tanah untuk kepentingan umum, sosial, pembangunan, ekonomi yang merata, konsolidasi lahan, serta reforma agraria dan keadilan pertanahan. Bank Tanah dapat memperoleh tanah melalui penetapan pemerintah maupun dari pihak lain, dan memiliki kewenangan untuk melakukan pengadaan tanah baik melalui tahapan pengadaan tanah untuk kepentingan umum maupun pengadaan tanah secara langsung (Sutrisno, 2022).

Bank tanah merupakan strategi yang dapat digunakan baik oleh lembaga atau badan swasta maupun pemerintah dengan tujuan menyediakan lahan dan meningkatkan produktivitas tanah yang akan digunakan untuk keperluan infrastruktur publik di masa depan. Tujuan lain dari bank tanah adalah untuk mengendalikan nilai tanah agar tetap stabil dan mencegah kenaikan harga yang berlebihan, serta mengurangi kemungkinan timbulnya masalah terkait tanah. Selain itu, bank tanah juga dapat meningkatkan efisiensi dalam pendanaan oleh pemerintah. Menurut pemerintah, bank tanah merupakan salah satu cara untuk mendukung tugas pembangunan yang berhubungan dengan kebutuhan publik dan kesejahteraan masyarakat, dengan cara mempersiapkan lahan jauh sebelum muncul kebutuhan mendesak (Puspita, Latifah, & Krisnaningsih, 2021).

Penerapan bank tanah telah terbukti efektif dan efisien di berbagai negara. Pendirian badan bank tanah di Indonesia akan berfungsi sebagai instrumen untuk mengatur pola pembangunan sesuai dengan rencana tata ruang dan tujuan perencanaan pembangunan secara keseluruhan. Selain itu, badan bank tanah akan berkontribusi pada efisiensi penggunaan APBN/APBD, mengendalikan pasar tanah, mencegah spekulasi dan praktik mafia tanah, serta mendukung pembangunan sosial-ekonomi. Keberadaan badan bank tanah memungkinkan pemerintah pusat dan daerah untuk mengakuisisi dan mengumpulkan tanah untuk kepentingan strategis baik dalam jangka pendek maupun jangka panjang (Kafrawi, 2022).

Tanah yang berada dalam penguasaan Badan Bank Tanah diberikan status Hak Pengelolaan, yang kemudian dapat ditingkatkan menjadi Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai sesuai peruntukan tanah tersebut. Tanah dengan status Hak Pengelolaan memberikan wewenang kepada pemegang hak untuk merencanakan peruntukan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah sesuai tata ruang yang telah direncanakan. Pemegang hak dapat menggunakan atau mengelola seluruh atau sebagian tanah tersebut untuk kepentingan sendiri atau bekerja sama dengan pihak ketiga. Pemegang hak juga dapat menetapkan tarif, menerima pembayaran atau ganti rugi, serta uang wajib tahunan dari pihak ketiga sesuai dengan perjanjian yang ada.

Namun, perlu diperhatikan bahwa ada pasal-pasal berikutnya yang mengatur bagaimana pihak yang telah diberi Hak Pengelolaan dapat memberikan hak manfaat atas tanah tersebut kepada pihak ketiga, baik itu perorangan maupun badan hukum swasta, melalui perjanjian pemanfaatan tanah. Pihak yang mendapatkan Hak Pengelolaan langsung dari Badan Pertanahan, seperti instansi Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, BUMN/BUMD, Badan Hukum Milik Negara/Daerah, atau Badan Hukum yang ditunjuk oleh Pemerintah Pusat, serta Badan Bank Tanah sendiri, seharusnya lebih mengutamakan tujuan pemberian hak tersebut untuk kepentingan umum, sosial, pembangunan nasional, pemerataan ekonomi, konsolidasi lahan, dan reforma agraria sesuai dengan ketentuan Pasal 137 UU Cipta Kerja. Tujuannya adalah agar tidak hanya mencari keuntungan semata, tetapi juga memperhatikan kepentingan masyarakat secara lebih luas (Puspitasari, 2021). Kepentingan ekonomi berkeadilan disebutkan dalam dalam Pasal 126 Undang-Undang Cipta Kerja yaitu:

- a. Kepentingan umum;
- b. Kepentingan sosial;
- c. Kepentingan pembangunan nasional;
- d. Pemerataan ekonomi;
- e. Konsolidasi lahan; dan
- f. Reforma agraria.

Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 tentang Bank Tanah menyebutkan bahwa fungsi bank tanah adalah melaksanakan kegiatan perencanaan, perolehan, pengadaan, pengelolaan, pemanfaatan, dan pendistribusian tanah. Tanah yang diperoleh oleh bank tanah akan dikelola dan didistribusikan untuk memenuhi kebutuhan berbagai sektor dan digunakan secara internal (Arnowo, 2022). Namun, ada beberapa masalah mendasar yang perlu diatur melalui peraturan-peraturan turunan. Pertama, perlu diatur mengenai portofolio kelembagaan bank tanah, termasuk struktur organisasi, tugas dan tanggung jawab unit-unit dalam bank tanah, serta mekanisme pengambilan keputusan. Kedua, pengelolaan aset tanah yang diperoleh oleh bank tanah perlu diatur secara detail, termasuk bagaimana tanah tersebut akan dikelola, dipelihara, dan dikembangkan agar memenuhi tujuan bank tanah. Ketiga, peraturan turunan juga harus mengatur prosedur dan kriteria penyaluran aset tanah kepada pihak atau sektor yang membutuhkan, sehingga pendistribusian tanah dapat dilakukan dengan efisien dan transparan. Seluruh aturan ini perlu diatur dengan jelas dalam peraturan turunan guna memastikan bahwa bank tanah dapat berfungsi sesuai

dengan tujuan dan prinsip-prinsip yang diinginkan, serta memberikan manfaat yang optimal bagi masyarakat dan pembangunan nasional.

#### **D. SIMPULAN DAN SARAN**

Proses perolehan hak atas tanah untuk kegiatan usaha perseroan di Kabupaten Klaten menghadapi sejumlah kendala yang mencakup aspek waktu, harga, izin lokasi, dan kompleksitas regulasi. Upaya memenuhi kebutuhan tanah untuk kegiatan usaha perusahaan memerlukan kolaborasi antara pemerintah dan masyarakat pemilik tanah. Solusi berupa konsep bank tanah telah terbukti efektif dalam mengelola dan memanfaatkan tanah secara optimal, serta mengendalikan nilai tanah. Dengan pembentukan Badan Bank Tanah, pemerintah dapat mengatasi tantangan perolehan tanah dan mendukung tujuan pembangunan berkelanjutan serta kesejahteraan masyarakat.

Untuk mengatasi masalah perolehan hak atas tanah untuk kegiatan usaha perseroan di Kabupaten Klaten, diperlukan pendekatan yang komprehensif. Langkah-langkah melibatkan pemerintah, masyarakat, dan sektor swasta, termasuk penggunaan konsep bank tanah. Bank Tanah dapat berperan dalam menghimpun, mengelola, dan mendistribusikan tanah secara efektif, mendorong harga tanah tetap terkendali, serta memastikan kepentingan umum dan pembangunan berkelanjutan terpenuhi. Dalam rangka mencapai tujuan ini, peraturan turunan dan portofolio kelembagaan harus diatur dengan cermat untuk memastikan penyaluran aset tanah kepada sektor yang membutuhkan dan mendukung pertumbuhan ekonomi serta kesejahteraan masyarakat.

Proses perolehan hak atas tanah untuk kegiatan usaha perseroan di Kabupaten Klaten menghadapi kendala waktu, harga, izin lokasi, dan regulasi. Kolaborasi pemerintah dan pemilik tanah melalui konsep bank tanah efektif mengatasi masalah ini, mengelola tanah dengan optimal, serta mendukung tujuan pembangunan berkelanjutan dan kesejahteraan masyarakat. Memenuhi kebutuhan tanah perusahaan sebaiknya dilakukan kerja sama antara pemerintah dan masyarakat pemilik tanah. Konsep bank tanah menjadi solusi efektif untuk mengelola tanah, mengendalikan nilai, dan mendukung pembangunan berkelanjutan dengan pembentukan Badan Bank Tanah.

#### **DAFTAR PUSTAKA**

- Aditya, I Putu Krishna., Pongkorung Fonnyke., & Lambonan L. Marthen (2020). Kebijakan Hukum Pertanahan Nasional dalam Sistem Birokrasi dan Pelayanan Publik. *Lex Privatum*, Vol. 8, (No. 3), p.16-25.
- Ariesnita, M. (2018). *Akta Pelepasan Hak Milik yang Dibuat di Hadapan Notaris Dalam Kaitannya dengan Pemberian Hak Guna Bangunan dari Badan Hukum Perseroan Terbatas*. Universitas



Sriwijaya.

- Arnowo, H. (2022). Peran Bank Tanah dalam Pengaturan Penyediaan Tanah. *Jurnal Inovasi Penelitian*, Vol 2, (No. 9), p.3078.
- Benuf, Kornelius., & Azhar. (2020). Metodologi Penelitian Hukum sebagai Instrumen Mengurai Permasalahan Hukum Kontemporer. *Jurnal Gema Keadilan*, Vol. 7, (Edisi I, Juni), p.20-23.
- Danendra, Maulana Rafi., & Mujiburohman, Dian Aries. (2022). Pembentukan Bank Tanah: Merencanakan Ketersediaan Tanah Untuk Percepatan Pembangunan di Indonesia. *Jurnal Widya Bhumi*, Vol. 2, (No. 1), p.2.
- Ganindha, R. (2016). Urgensi Pembentukan Kelembagaan Bank Tanah Sebagai Alternatif Penyediaan Tanah Bagi Masyarakat Untuk Kepentingan Umum. *Jurnal Arena Hukum*, Vol. 9, (No. 3), p.443.
- Hastuti, S.D. (2020). Pengendalian Pemanfaatan Ruang Melalui Izin Lokasi dalam Rangka Perolehan Tanah Yang Diperlukan Usaha. *Jurnal Jurist-Diction*, Vol. 3, (No. 3), p.1102.
- Kafrawi, R. M. (2022). Kajian Yuridis Badan Bank Tanah dalam Hukum Agraria Indonesia. *Jurnal Perspektif Hukum*, Vol. 22, (No. 1), p.112.
- Mochtar, H. (2013). Keberadaan Bank Tanah dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan. *Jurnal Cakrawala Hukum*, Vol. 18, (No. 2), p.130.
- Muntaqo, F. (2022). Perolehan Tanah Bumn Berbadan Hukum PT. (Pesero)Tbk. *Simbur Cahaya*, Vol. 29, (No. 1), p.97-116. DOI: 10.28946/sc.v29i1.1550
- Mustofa., & Suratman. (2013). *Penggunaan Hak Atas Tanah Untuk Industri*. Jakarta: Sinar Grafika.
- NSWi. (2018). *Panduan Kawasan Khusus*. Retrieved from: <https://nswi.bkpm.go.id/panduan/content/Kawasan-Khusus>.
- Nurhayati, Y. (2022). Jual Beli Aset Perseroan Terbatas; Kajian Putusan Nomor 778 K/Pdt/2021. *Jurnal Yudisial*, Vol. 15, (No. 2), p.405-422. DOI: 10.29123/jy.v15i3.509
- Pamungkas, A. (2018). Bentuk Kelembagaan Dan Pola Pembiayaan Land Banking Publik Di Indonesia. *Jurnal Tata Loka*, Vol. 20, (No. 1), p.39.
- Peraturan Daerah Kabupaten Klaten Nomor 10 Tahun 2021 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Klaten Tahun 2021-2041.
- Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang

Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah.

Purnasari, Nina., & Darnawaty, Friska. (2019). Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Pertumbuhan Kawasan Industri di Sumatera Utara. *Jurnal Ekonomi, Keuangan dan Bisnis*, Vol. 04, (No. 01), p.77-85.

Puspita, Fidri Fadillah., Latifah, Fitri Nur., & Krisnaningsih, Diah. (2021). Urgensi Kehadiran Bank Tanah sebagai Alternatif Memulihkan Perekonomian di Indonesia dalam Perspektif Hukum Islam. *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*, Vol. 7, (No. 3), p.1764.

Puspitasari, K. (2021). *Bank Tanah Untuk Mewujudkan Ekonomi Berkeadilan*. Retrieved from Kementrian Keuangan Republik Indonesia. Retrieved from <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/13916/Bank-Tanah-untuk-Mewujudkan-Ekonomi-Berkeadilan.html>.

Ramadhani, Muhammad Hufni., Effendy, Mohammad., & Qamariyanti, Yulia. (2019). Perolehan Tanah Untuk Kepentingan Badan Hukum Swasta dalam Rangka Penanaman Modal. *Lambung Mangkurat Law Journal*, Vol 4, (No. 1), p.93.

Sungkana. (2015). *Mengenal Bank Tanah/Land Banking Sebagai Alternatif Manajemen Pertanahan*. Retrieved from: <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/8538/MENGENAL-BANK-TANAHLAND-BANKING-SEBAGAI-ALTERNATIF-MANAJEMEN-PERTANAHAN.html>.

Sutrisno, E. (2022). *Bank Tanah Untuk Keadilan*. Retrieved from: <https://indonesia.go.id/kategori/editorial/4048/bank-tanah-untuk-keadilan>.

Trisna, Nila., & Sandela, Ilka. (2021). Eksistensi Bank Tanah dalam Hukum Agraria Indonesia. *Jurnal Ius Civile*, Vol. 5, (No. 1), p.194.

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia (UUDNRI) Tahun 1945.

Winati, Rahma., Hidayat, Yusuf., & Lutfi, Anas. (2022). Eksistensi dan Prospek Penyelenggaraan Bank Tanah. *Jurnal Hukum Universitas Al Azhar Indonesia*, Vol. 7, (No. 1), p.27.